

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Бурятия

Борсоева ул., д. 13 Е, г. Улан-Удэ, 670000
Тел. (3012) 29-74-74, факс (3012) 21-78-31
E-mail: 03_upr@rosreestr.ru

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(по списку)

на № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

В целях снижения количества отрицательных решений, принимаемых государственными регистраторами прав по результатам проведения правовой экспертизы представленных документов, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия проведен анализ решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, принятых во II квартале 2022г. по объектам «бытовой недвижимости», по результатам которого выявлены и обобщены нарушения, допущенные кадастровыми инженерами, выразившиеся в следующем.

1. В нарушение части 4 статьи 21, части 12 статьи 22, части 12 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ) представленный межевой или технический план не подписан усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, его подготовившего, либо на момент его подписания срок действия усиленной квалифицированной электронной подписи истек.

2. Вопреки подпункту 5 пункта 51 Требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Росреестра от 15.03.2022г. №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Требования к техническому плану) кадастровым инженером в техническом плане неверно указан либо не указан кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

3. Координатное описание объекта недвижимости, приведенное кадастровым инженером в межевом или техническом плане, не соответствует системе координат и (или) зоне картографической проекции, в которой осуществляется ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), вследствие чего не представляется возможным провести пространственный анализ представленных сведений.

4. Представленный заявителем в орган регистрации прав технический план не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, а именно нарушен пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Технический план подготовлен кадастровым инженером с целью раздела здания «жилого дома» на несколько самостоятельных зданий «жилых домов».

5. В нарушение положений градостроительного законодательства Российской Федерации, а также части 10 статьи 24 Закона №218-ФЗ, пункта 21.20 Требований к подготовке технического плана, в разделе «Исходные данные» технического плана помещения отсутствуют сведения об использованной кадастровым инженером при его подготовке проектной документации.

6. Вопреки требованиям части 3 статьи 22, части 4 статьи 43, статей 39 и 40 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон №221-ФЗ), кадастровым инженером нарушен установленный порядок согласования местоположения границ земельного участка, либо местоположение границ земельного участка не считается согласованным, поскольку согласовано с ненадлежащим лицом.

7. В межевом плане кадастровым инженером неверно указан кадастровый номер преобразуемого земельного участка, неверно указан способ образования земельных участков, границы преобразуемого земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации.

8. В нарушение пункта 52 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021г. №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», вид разрешенного использования образуемого земельного участка не соответствует виду, указанному в решении об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

9. Вопреки положениям части 1.1 статьи 43, пункта 32 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ, при уточнении местоположения границ земельного участка площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством.

10. При проведении пространственного анализа сведений представленного межевого плана выявлено пересечение границ земельного участка с границами иного земельного участка, территориальной зоны, лесничества, населенного пункта, муниципального образования (нарушение части 11 статьи 22, пункта 20 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ).

11. В нарушение пункта 1 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 28 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ кадастровым инженером осуществлена подготовка межевого плана земельного участка, при которой размер образуемого земельного участка не соответствует установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Исходя из проведенного анализа, следует, что наиболее распространенные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов в отношении объектов «бытовой недвижимости», возникают



вследствие неиспользования ими актуальных сведений ЕГРН (сведений о местоположении границ земельных участков и объектов реестра границ), и документов градостроительного зонирования. Кроме того, в ряде случаев, кадастровыми инженерами допускается нарушение порядка согласования местоположения границ земельных участков, предусмотренного статьями 39 и 40 Законом №221-ФЗ.

При этом следует отметить, что кадастровые инженеры являются профессиональными участниками кадастровых отношений, получившими такой статус в результате сдачи квалификационного экзамена, и должны обладать достаточными знаниями для выполнения кадастровых работ, в том числе при изменении положений законодательства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Закон №221-ФЗ, функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является, в том числе, организация информационного и методического обеспечения своих членов.

В этой связи, с целью повышения качества выполнения кадастровых работ кадастровыми инженерами, а также снижения количества принимаемых государственными регистраторами прав отрицательных решений при осуществлении учетно-регистрационных действий, направляем вам данную информацию для проведения методической работы с кадастровыми инженерами, являющимися членами ваших саморегулируемых организаций.

Дополнительно отмечаем, что вступившим с 01.05.2022г. Федеральным законом от 01.05.2022г. №124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен предельный срок выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, то есть в отношении объектов «бытовой недвижимости», который не должен превышать трех рабочих дней (за исключением случая, предусмотренного частью 7.2 статьи 36 Закона №221-ФЗ).

Заместитель руководителя

С.К. Хайруллина

